**La responsabilité du vendeur et de l’entrepreneur pour les défauts frauduleusement dissimulés**

**Me Daniel Guignard,** *Docteur en droit, LL.M., avocat spécialiste FSA en droit de la construction et de l’immobilier*

**I. Introduction**

Le vendeur d’une chose mobilière ou immobilière, de même que l’entrepreneur partie à un contrat d’entreprise, répondent des défauts qui affectent la chose vendue, respectivement l’ouvrage livré. Le vendeur doit en principe garantir les qualités promises et les défauts qui enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (art. 197 CO). L’article 368 CO consacre une obligation de garantie similaire à charge de l’entrepreneur, lorsque l’ouvrage est défectueux ou non conforme au contrat d’entreprise. Ces obligations de garantie concernent aussi bien les défauts apparents que les défauts cachés.

Les parties à un contrat de vente ou d’entreprise peuvent néanmoins limiter valablement, voire exclure, la garantie du vendeur ou de l’entrepreneur pour les défauts, privant ainsi l’acheteur et le maître de la faculté de rechercher le vendeur, respectivement l’entrepreneur s’ils découvrent plus tard que l’objet acquis ou livré est affecté d’un défaut. L’acheteur et le maître pourront alors être tentés de trouver leur salut en soutenant avoir affaire, non pas à un défaut caché (tombant sous la clause exclusive de responsabilité), mais à un défaut frauduleusement dissimulé.

Par ailleurs, l’acheteur ou le maître qui aurait négligemment manqué à son devoir de vérification et/ou à son devoir d’avis des défauts pourrait ne pas avoir perdu ses droits de garantie s’il parvient à établir que le défaut en question a été frauduleusement dissimulé.

Enfin, acheteur et maître pourront également avoir intérêt à prétendre à l’existence d’un défaut frauduleusement dissimulé lorsque leur action en garantie serait autrement prescrite par l’écoulement du temps.

Ces exemples illustrent les intérêts que peuvent avoir acheteur et maître d’ouvrage à se placer sur le terrain du défaut frauduleusement dissimulé pour fonder une responsabilité du vendeur et de l’entrepreneur qui serait autrement exclue par une clause exclusive de responsabilité, éteinte par la prescription ou périmée par la tardiveté de l’avis des défauts.

**II. Le défaut frauduleusement dissimulé**

**1. Les conditions**

Le défaut frauduleusement dissimulé est un défaut caché qualifié[[1]](#footnote-1). Impliquant un comportement de *dol*, c’est-à-dire une tromperie intentionnelle de la part du vendeur ou de l’entrepreneur[[2]](#footnote-2), il suppose la réalisation de quatre conditions :

* la chose vendue ou l’ouvrage livré est affecté d’un défaut ;
* le vendeur ou l’entrepreneur a connaissance du défaut ;
* il omet volontairement de le signaler à son cocontractant au moment du transfert des risques (en cas de vente), respectivement lors de la livraison de l’ouvrage (en cas de contrat d’entreprise), au mépris des règles de la bonne foi ;
* l’acheteur ou le maître ignore le défaut à ce moment-là et ne peut le découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.

**2. L’existence d’un défaut**

Le défaut frauduleusement ou intentionnellement dissimulé suppose d’abord l’existence d’un *défaut*. Il y a défaut lorsque la chose achetée ou livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat parce qu'elle est dépourvue soit d'une qualité dont le vendeur/entrepreneur avait promis l'existence, soit d'une qualité à laquelle l'acheteur/le maître pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi[[3]](#footnote-3).

En premier lieu, le défaut se définit donc comme l’*absence d’une qualité* *promise*. A titre d’exemples, sera ainsi défectueuse la porte palière livrée qui diffère négativement de celle qui était prévue dans le descriptif de construction, le non-respect du standard Minergie alors qu’il était contractuellement promis, une surface habitable inférieure à celle qui figurait dans l’acte de vente, etc.

En second lieu, le défaut se définit par l’*absence d’une qualité attendue*, à laquelle l’acheteur ou le maître pouvait s’attendre d’après les règles de la bonne foi, même si cette qualité n’a pas été promise par son cocontractant. On peut citer à titre d’exemples un drainage déficient non conforme aux règles de l’art, la présence d’infiltrations d’eau dans le sous-sol de la villa, l’apparition de fissures inhabituelles sur les murs, une isolation phonique inférieure aux normes en la matière, etc.

Qu’il se caractérise par l’absence d’une qualité promise ou par celle d’une qualité attendue, le défaut est *apparent* lorsqu’il est ou peut être constaté lors du transfert des risques (en cas de vente) ou au moment de la livraison de l’ouvrage (en cas de contrat d’entreprise), par un examen attentif de la chose. A l’inverse, le défaut sera qualifié de *caché* s’il ne pouvait être constaté ou décelé à ce moment-là, en dépit d’une vérification régulière de la chose. Le défaut caché n’implique donc aucune intention dolosive ou frauduleuse du vendeur ou de l’entrepreneur. Il suffit qu’il ne soit pas décelable par une vérification de la chose au moment du transfert des risques ou de la livraison de l’ouvrage. Il est important de le relever car il y a souvent confusion dans le public entre défaut caché et défaut frauduleusement dissimulé. Cela étant dit, seuls les défauts cachés sont susceptibles, à certaines conditions, d’être considérés comme ayant été frauduleusement dissimulés.

La preuve du défaut incombe à l’acheteur, respectivement au maître (art. 8 CC).

**3. Le vendeur ou l’entrepreneur a connaissance du défaut**

Pour être frauduleuse, la dissimulation doit être intentionnelle, c’est-à-dire volontaire. Le vendeur ou l’entrepreneur doit donc avoir conscience du défaut, ce qui implique qu’il en est une *connaissance* *effective*[[4]](#footnote-4). Toutefois, il n’est pas nécessaire que sa connaissance porte sur tous les détails. Il suffit qu’il soit suffisamment orienté sur la cause à l’origine du défaut pour que l’on puisse retenir qu’il a connaissance du défaut et que, selon les cas, le principe de bonne foi l’oblige à en informer son cocontractant[[5]](#footnote-5). La Haute Cour résume bien une partie de la problématique par la formulation suivante : *« résoudre la question de la dissimulation frauduleuse d'un défaut implique […] de déterminer ce que savait le vendeur, et quelles connaissances il pouvait de bonne foi imputer à l'acheteur »*[[6]](#footnote-6).

Le vendeur ou l’entrepreneur n’a pas besoin d’avoir personnellement connaissance du défaut. Le comportement dolosif de son sous-traitant ou de son auxiliaire lui est en effet imputable[[7]](#footnote-7). En d’autres termes, l’entrepreneur général répond envers le maître d’ouvrage d’un défaut frauduleusement dissimulé par son sous-traitant, même si l’entrepreneur général ignorait l’existence du défaut.

En cas de vente, le moment déterminant de la connaissance du vendeur est celui du *transfert des risques*. Selon l’article 185 al. 1 CO, les risques passent à l’acquéreur dès la conclusion du contrat. Cette règle est valable en cas de vente ferme et immédiate. Toutefois, lorsqu’un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l’immeuble vendu, le transfert des risques est présumé intervenir à l’échéance du terme (art. 220 CO), indépendamment de la date d’inscription au registre foncier[[8]](#footnote-8). De même, si le contrat de vente immobilière a été conclu sous condition suspensive, le transfert des risques coïncidera avec l’accomplissement de la condition (art. 185 al. 3 CO).

En cas de contrat d’entreprise, le moment déterminant est celui de la *livraison* de l’ouvrage, soit la remise au maître de l’ouvrage achevé[[9]](#footnote-9).

Il appartient à l’acheteur et au maître de prouver que le vendeur, respectivement l’entrepreneur, avait connaissance du défaut à ce moment-là.

**4. Le vendeur ou l’entrepreneur omet de signaler le défaut à son cocontractant, au mépris des règles de la bonne foi**

Pour qu’il y ait dissimulation volontaire et frauduleuse, il n’est pas nécessaire que le vendeur ou l’entrepreneur tienne des propos mensongers ou inexacts, ni qu’il se soit employé à dissimuler le vice par un procédé quelconque (par exemple en recouvrant de peinture fraîche les traces causées par des infiltrations d’eau récurrentes). Il suffit qu’il taise le défaut qu’il connait envers un acheteur ou un maître qui, lui, ignore l’existence du défaut et ne peut le découvrir aisément. La dissimulation frauduleuse peut donc être déjà réalisée lorsque le vendeur ou l’entrepreneur passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler[[10]](#footnote-10).

La notion de « dissimulation frauduleuse » est néanmoins étroitement liée au *devoir d’information* auquel vendeur et entrepreneur peuvent être tenus envers leur cocontractant. Ce devoir, qui découle des règles de la bonne foi, n’est pas illimité dans la mesure où ni le vendeur ni l’entrepreneur ne sont tenus à un devoir général de collaborer à la découverte des défauts[[11]](#footnote-11). Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret[[12]](#footnote-12). Le vendeur ou l’entrepreneur est en tous cas dans l’obligation de détromper son partenaire :

* lorsqu'il sait – ou devrait savoir – que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de la chose vendue ou de l'ouvrage livré[[13]](#footnote-13); un tel devoir d’information est ainsi reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut connu de lui pourrait empêcher ou entraver considérablement l’usage prévu par l’acheteur[[14]](#footnote-14);
* lorsqu'il s'agit d'un défaut auquel l'acheteur ou le maître ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour lui[[15]](#footnote-15), par exemple lorsque la connaissance du défaut aurait conduit l’acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues.

Le dol éventuel suffit[[16]](#footnote-16). La tromperie intentionnelle sera déjà réalisée si le vendeur ou l’entrepreneur, qui a connaissance du défaut, le tait en envisageant et en acceptant la possibilité que son cocontractant ne le découvre pas.

En revanche, le vendeur ou l’entrepreneur est dispensé d'informer son cocontractant lorsqu'il peut de bonne foi partir de l’idée que ce dernier va s'informer lui-même, qu'il va découvrir sans autre le défaut, sans difficultés[[17]](#footnote-17). Tel est le cas lorsque l'acheteur ou le maître devrait découvrir le défaut sans peine, en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Toutefois, dans l'hypothèse où le vendeur ou entrepreneur tait une information dont il ne peut ignorer l'importance pour l'autre partie, il doit avoir de bonnes raisons de penser que celle-ci reconnaîtra le défaut par elle-même. Comme le dit le Tribunal fédéral, *« il s'agit en somme d'apprécier si le manque de diligence de l'acheteur face à un défaut reconnaissable est plus grave que le silence du vendeur et justifie d'exempter celui-ci de sa responsabilité pour les défauts »*[[18]](#footnote-18).

Ceci dit, la doctrine dominante soutient, en s'appuyant sur un arrêt ancien, que le vendeur agissant de manière dolosive ne peut pas se prévaloir de la négligence de l'acheteur[[19]](#footnote-19). Le Tribunal fédéral partage également cet avis. Selon lui, est décisive la question de savoir si le vendeur, dans les circonstances concrètes, est autorisé à supposer que l'acheteur découvrira le défaut[[20]](#footnote-20).

**5. L’acheteur ou le maître ignore le défaut et ne peut le découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances**

Selon l’article 200 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). Il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). La responsabilité du vendeur n'est donc pas engagée si l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. On trouve une règle similaire dans le contrat d’entreprise (art. 370 al. 1 CO).

Si l’acheteur ou le maître connait le défaut, respectivement devrait le connaître en procédant à une vérification régulière de la chose qui lui est vendue ou livrée, il ne peut y avoir dissimulation frauduleuse du défaut et l’on ne peut reprocher au vendeur ou à l’entrepreneur d’avoir omis d’informer son cocontractant sur l’existence du défaut. Dans ce cas de figure, il n’y a au demeurant même pas de défaut à proprement parler, dans la mesure où l'acheteur connaît le défaut – ou devrait le connaître – et l'accepte sans réserve[[21]](#footnote-21).

Il appartient au vendeur et à l’entrepreneur de prouver que l’acheteur, respectivement le maître, connaissait ou aurait dû connaître le défaut au moment du transfert des risques, respectivement au moment de la livraison[[22]](#footnote-22). Le juge doit acquérir la certitude que l'acheteur ou le maître en avait connaissance[[23]](#footnote-23). Une simple vraisemblance ne suffit pas. L'article 200 al. 2 CO présume toutefois la connaissance du défaut lorsque ce dernier est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances[[24]](#footnote-24).

**d) Casuistique**

Il est utile d’illustrer ces considérations juridiques par quelques exemples concrets tirés de la jurisprudence. Ainsi, ont été retenus par les tribunaux comme relevant de la dissimulation frauduleuse :

* le fait pour un entrepreneur d’avoir tu au maître d’ouvrage que des stores avaient été nettoyés (par un sous-traitant) au moyen d’un jet d’eau à haute pression, ce qui avait conduit à la détérioration des moteurs de stores[[25]](#footnote-25);
* le fait pour un vendeur d’avoir omis de signaler aux acheteurs que les parcelles objets de la vente étaient classées en zone d'utilité publique et qu’elles étaient donc inconstructibles[[26]](#footnote-26);
* le fait pour un vendeur d’avoir caché à l’acheteur d’un immeuble que le réseau de distribution d’eau chaude fuyait en raison de conduites en plastique inadaptées, ce que le vendeur savait[[27]](#footnote-27);
* le fait pour un vendeur d’avoir caché que l’entreprise de sauna qu’il vendait était affectée d’un défaut se matérialisant par des écoulements d’eau en sous-sol[[28]](#footnote-28);
* le fait pour les vendeurs de s’être abstenu de signaler à l’acheteur d’une villa que le terrain sur lequel reposait la véranda présentait des problèmes de stabilité dont ils avaient connaissance et qui, peu après la vente, ont provoqué des fissures au bâtiment[[29]](#footnote-29).

Il ressort toutefois de la jurisprudence consultée que la majorité des arrêts rendus ont écarté l’existence du « défaut intentionnellement dissimulé » qu’invoquait l’acheteur ou le maître, souvent en raison de l’échec de l’administration de la preuve des conditions qui doivent être réunies pour pouvoir retenir un tel défaut.

**III. Les conséquences sur l’exercice des droits de garantie**

En présence d’un défaut frauduleusement dissimulé, la mise en œuvre des droits de garantie de l’acheteur et du maître dépendra bien sûr de ce que les parties sont convenues dans le contrat qu’elles ont conclu, sous réserve des trois conséquences suivantes.

**a) La nullité de la clause limitative ou exclusive de responsabilité**

Les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties à un contrat de vente ou d’entreprise peuvent limiter, voire exclure, la garantie du vendeur ou de l’entrepreneur pour les défauts apparents et pour les défauts cachés.

Affaiblissant les droits de l’acheteur et du maître, ces clauses limitatives ou exclusives de responsabilité sont souvent insérées (par le vendeur) dans les contrats de vente immobilière, parfois aussi dans les contrats d’entreprise, en des termes tels que *« l’immeuble sera transféré dans son état juridique et matériel actuel, que l’acheteur déclare bien connaître, sans garantie légale ni conventionnelle »* ou bien *« la vente est convenue sans aucune garantie quelconque quant aux défauts éventuels de la chose vendue; en conséquence, l'acheteur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations »* ou encore *« l’entrepreneur cède au maître d’ouvrage les droits de garantie dont il est lui-même titulaire à l’endroit des architectes, ingénieurs et sous-traitants qui auront œuvré à la réalisé de l’ouvrage; moyennant cette cession, l’entrepreneur est libéré de toute garantie à raison des éventuels défauts de l’ouvrage »*.

En pareilles hypothèses, l’acheteur et le maître se trouvent en principe privés de la faculté de s’en prendre au vendeur, respectivement à l’entrepreneur s’ils découvrent plus tard que l’objet acquis ou livré est affecté d’un défaut[[30]](#footnote-30). Toutefois, en présence d’un défaut frauduleusement dissimulé, l’acheteur pourra se prévaloir de la nullité de la clause limitative ou exclusive de responsabilité. En effet, l’article 199 CO, qui est de droit impératif, dispose que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l’acheteur les défauts de la chose. Si c’est un contrat d’entreprise qui a été conclu, le maître pourra également invoquer cette disposition légale par analogie[[31]](#footnote-31), ou invoquer la nullité d’une telle clause en s’appuyant sur l’article 100 al. 1 CO[[32]](#footnote-32).

**b) L’absence de péremption des droits de garantie**

L’acheteur ou le maître qui entend exercer un droit de garantie que lui reconnaît le contrat ne peut le faire que s’il a satisfait à ses devoirs de vérification et d’avis des défauts.

L’article 201 CO impose à l’acheteur le devoir de vérifier l’état de la chose *« aussitôt qu’il le peut d’après la marche habituelle des affaires »* et d’aviser *« sans délai »* le vendeur s’il découvre un défaut dont ce dernier est garant. Les articles 367 et 370 CO sont tout aussi stricts à l’égard du maître d’ouvrage. Le délai d’annonce est très court. Il est de l’ordre de 7 à 10 jours à compter de la découverte du défaut[[33]](#footnote-33). Si l’acheteur ou le maître omet de vérifier la chose et de signaler les défauts en temps utile, ses droits de garantie se périment purement et simplement, libérant du même coup le vendeur, respectivement l’entrepreneur, de toute responsabilité.

Cette règlementation s’expliquerait par un besoin de protection du vendeur ou de l’entrepreneur, qui répond des défauts sans faute de sa part et qui, pour ce motif, devrait être fixé le plus rapidement possible sur l’acceptation ou le refus de l’ouvrage[[34]](#footnote-34). Si tel est le fondement d’une règle aussi sévère pour l’acheteur et le maître, elle ne saurait à notre sens trouver application lorsque le vendeur ou l’entrepreneur a dissimulé intentionnellement un défaut. En effet, on ne voit pas pourquoi il conviendrait encore de protéger, au détriment de l’autre partie dont les intérêts sont tout aussi légitimes, celle qui, au mépris des règles de la bonne foi, a volontairement dissimulé un défaut dont elle avait connaissance.

Avec la doctrine dominante et une partie de la jurisprudence, nous considérons que l’acheteur et le maître ne sont pas tenus d’aviser sans délai le vendeur, respectivement l’entrepreneur, lorsqu’il a affaire à un défaut frauduleusement dissimulé[[35]](#footnote-35). Ils conservent leurs droits de garantie, même s’ils n’ont pas donné l’avis des défauts à temps, fût-ce par négligence[[36]](#footnote-36).

Cette opinion est néanmoins controversée, en dépit selon nous du texte clair de la loi (art. 203 et 370 al. 1 CO). Dans un arrêt déjà ancien, le Tribunal fédéral avait jugé que le maître n’était pas dispensé de signaler ce genre de défaut aussitôt qu’il en a eu connaissance[[37]](#footnote-37). Depuis, il a néanmoins laissé la question ouverte dans un arrêt, certes non publié au recueil officiel, datant de 2005[[38]](#footnote-38). Toutefois, citant Guhl, le Tribunal fédéral a admis quelques jours plus tard qu’une lacune dans l'avis des défauts n'avait aucune conséquence sur les droits de l'acheteur confronté à un défaut frauduleusement dissimulé[[39]](#footnote-39).

**c) La prescription**

Depuis l’entrée en vigueur le 1er janvier 2013 de la modification du Code des obligations du 16 mars 2012 sur les articles 210 et 371 CO, l’action en garantie dirigée contre le vendeur se prescrit par deux ans à compter de la livraison d’une chose mobilière (art. 210 al. 1 CO) et par cinq ans si la chose mobilière vendue est intégrée dans un ouvrage immobilier (art. 210 al. 2 CO) ou si la vente porte sur un immeuble (art. 219 al. 3 CO).

L’action en garantie dirigée contre l’entrepreneur se prescrit désormais par deux ans si la livraison porte sur un ouvrage mobilier (art. 371 al. 1 CO), par cinq ans s’il s’agit d’un immeuble (art. 371 al. 2 CO)[[40]](#footnote-40).

Toutefois – et c’est nouveau – ni le vendeur ni l’entrepreneur ne peuvent invoquer la prescription s’il est prouvé qu’ils ont induit leur cocontractant en erreur intentionnellement (art. 210 al. 6 et 371 al. 3 CO). Jusqu’au 31 décembre 2012, la loi (art. 210 al. 3 aCO) et la jurisprudence soumettaient au délai de prescription décennal de l’article 127 CO l’action en garantie de l’acheteur et du maître fondée sur un défaut intentionnellement dissimulé. Avec le nouveau droit, une telle action serait désormais imprescriptible lorsqu’elle porte sur un tel défaut.

Selon nous, l’imprescriptibilité consacrée par l’article 210 al. 6 CO, applicable au contrat d’entreprise par renvoi de l’article 371 al. 3 CO, s’applique aussi lorsque les parties ont soumis la Norme SIA 118 à leur contrat. L’article 210 al. 6 CO l’emporte en effet sur l’article 180 al. 2 SIA-118, soit une norme de rang contractuel qui soumettait jusqu’ici les droits du maître résultant de défauts que l’entrepreneur a intentionnellement dissimulés au délai de prescription de dix ans à compter de la réception de l’ouvrage.

**IV. Conclusion**

Il peut être intéressant pour un acheteur ou un maître d’ouvrage de soutenir que le défaut qui affecte le bien qu’il a acquis ou dont il a reçu livraison lui a été frauduleusement dissimulé par son partenaire contractuel.

Cela dit, cette preuve peut se révéler difficile à administrer puisqu’elle revient à établir ce que chaque partie savait au moment du transfert des risques, respectivement de la livraison d’une part, ce que l’acheteur ou le maître aurait pu découvrir de lui-même en faisant preuve de l’attention commandée par les circonstances d’autres part.

Si l’acheteur ou le maître parvient à prouver qu’il est victime d’un défaut frauduleusement dissimulé, il pourra en tirer avantage en se voyant reconnaître des droits de garantie dont il aurait sinon été dépourvu en vertu d’une clause exclusive ou restrictive de responsabilité, de la tardiveté de l’avis des défauts ou de la prescription.

1. Guignard, La garantie pour les défauts, in Journées suisses du droit de la construction 2013, p. 1 ss, p. 9. [↑](#footnote-ref-1)
2. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 4.1; TF 4A\_301/2010 (07.09.2010) cons. 3.2, in SJ 2011 I 17; Venturi/Zen-Ruffinen, in Commentaire romand, 2ème éd. 2012, n. 3 ad art. 199 CO; Pedrazzini, La dissimulation des défauts, 1992, n. 40 ss, 85 et 486 ss. [↑](#footnote-ref-2)
3. ATF 114 II 239 cons. 5a/aa. [↑](#footnote-ref-3)
4. TF 4A\_622/2012 (18.01.2013) cons. 3.2, in SJ 2013 I 454, dans lequel le Tribunal fédéral précise que l’ignorance du vendeur due à une négligence même grave de sa part ne suffit pas. La doctrine réserve toutefois le cas où le vendeur (ou l’entrepreneur) évite volontairement d’être mieux informé (Gauch, Der Werkvertrag, 5ème éd., 2011, Zurich, n. 2092). [↑](#footnote-ref-4)
5. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 5.3.3. [↑](#footnote-ref-5)
6. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 5.3.3. [↑](#footnote-ref-6)
7. Gauch, n. 2097; arrêt ACJC/343/2012 de la Cour de Justice du Canton de Genève, cons. 6, cité in DC 3/2013, p. 145-146. [↑](#footnote-ref-7)
8. TF 4C.324/2004 (11.01.2005). [↑](#footnote-ref-8)
9. Sur la notion de livraison, cf. Guignard, p. 6 et Baudraz, La réception de l’ouvrage et son impact sur la garantie in JDC 2007, p. 233 ss. [↑](#footnote-ref-9)
10. TF 4A\_301/2010 (07.09.2010) cons. 3.2. [↑](#footnote-ref-10)
11. Gauch, n. 2090. [↑](#footnote-ref-11)
12. ATF 132 II 161 cons. 4.1. [↑](#footnote-ref-12)
13. Pedrazzini, n. 438. [↑](#footnote-ref-13)
14. TF 4A\_70/2011 (12.04.2011) cons. 4.1. [↑](#footnote-ref-14)
15. ATF 131 III 145 cons. 8.1; ATF 66 II 132 cons. 6; Pedrazzini, n. 438. [↑](#footnote-ref-15)
16. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 4.1 et 5.3.3; TF 4A\_622/2012 cons. 3.2, in SJ 2013 I 454; TF 4A\_301/2010 (07.09.2010) cons. 3.2, in SJ 2011 I 17; SJ 1987 177. [↑](#footnote-ref-16)
17. ATF 116 II 431 cons. 3a; TF 4A\_70/2011 (12.04.2011) cons. 4.1, in RNRF 2012 300; TF 4C.16/2005 (13.07.2005) cons. 2.1, in RNRF 2007 281; Pedrazzini, n° 440. [↑](#footnote-ref-17)
18. TF4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 5.3.3. [↑](#footnote-ref-18)
19. ATF 66 II 132 cons. 5; Giger, Berner Kommentar, 1979, n. 26 ad art. 200 CO; Pedrazzini, n. 1013 ss; Honsell, Basler Kommentar, 5ème éd. 2011, n. 4 ad art. 200 CO; Tercier et Alii, Les contrats spéciaux, 4ème éd. 2009, n. 766. [↑](#footnote-ref-19)
20. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 4.1. [↑](#footnote-ref-20)
21. Venturi/Zen-Ruffinen, n. 1 ad art. 200 CO. [↑](#footnote-ref-21)
22. Tercier et Alii, n. 763. [↑](#footnote-ref-22)
23. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014) cons. 5.2. [↑](#footnote-ref-23)
24. Venturi/Zen-Ruffinen, n. 6 ad art. 200 CO. [↑](#footnote-ref-24)
25. Arrêt ACJC/343/2012 de la Cour de Justice du Canton de Genève, cons. 6, cité in DC 3/2013, p. 145-146. [↑](#footnote-ref-25)
26. TF 4A\_619/2013 (20.05.2014). [↑](#footnote-ref-26)
27. TF 4A\_70/2011 (12.04.2011). [↑](#footnote-ref-27)
28. SJ 1987 p. 177. [↑](#footnote-ref-28)
29. TF 4C.152/2005 (29.08.2005). [↑](#footnote-ref-29)
30. Alors que l’entrepreneur répond des défauts affectant l’ouvrage livré même s’ils surviennent après la livraison, le vendeur ne répond légalement d’un défaut de la chose vendue que si ce dernier existait déjà, fût-ce en germe, au moment du transfert des risques (TF 4A\_601/2009 (08.09.2010) cons. 3.2.3, qui réserve toutefois le cas du défaut secondaire apparu ultérieurement mais qui dérive d’un défaut primaire existant déjà au moment du transfert). [↑](#footnote-ref-30)
31. Chaix, in Commentaire romand, 2ème éd. 2012, n. 26 ad 370 CO. [↑](#footnote-ref-31)
32. Gauch, n. 347 ss. [↑](#footnote-ref-32)
33. ATF 98 II 191 cons. 4; TF 4D\_4/2011 (01.04.2011) cons. 4.1; TF 4C.82/2004 (03.05.2004) cons. 2.3. Si les parties ont intégré la Norme SIA 118 à leur contrat, le maître sera néanmoins mieux loti durant les deux premières années à compter de la livraison de l’ouvrage puisque les articles 160 al. 1 et 172 al. 2 SIA-118 lui permettent d’invoquer en tout temps les défauts apparaissant pendant cette période appelée « délai de dénonciation des défauts ». [↑](#footnote-ref-33)
34. SJ 1988 p. 284 cons. 3a. [↑](#footnote-ref-34)
35. Chaix, n. 20 ad art. 370 CO; Gauch, n. 2162 et 2187; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9ème éd., n. 55; arrêt de la Cour de Justice du Canton de Genève GE ACJC/343/2012 cité in DC 3/2013, p. 145-146; arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du Canton de Vaud HC/2010/706 du 26 novembre 2010 cons. 3b. [↑](#footnote-ref-35)
36. Gauch, n. 2162. [↑](#footnote-ref-36)
37. ATF 100 II 30 cons. 2. [↑](#footnote-ref-37)
38. TF 4C.34/2005 (18.08.2005) cons. 5.3. [↑](#footnote-ref-38)
39. TF 4C.152/2005 (29.08.2005) cons. 2.2.1. [↑](#footnote-ref-39)
40. Pour les questions relatives au droit transitoire, c’est-à-dire au droit applicable au contrat conclu avant le 1er janvier 2012, cf. Guignard, La garantie pour les défauts dans la PPE, in Cahiers des droits réels et de la propriété 2/2013, p. 33 ss, p. 53-54. [↑](#footnote-ref-40)